

Loi n° 2001-35 du 17 avril 2001, modifiant certains articles du code des droits réels (1).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. - Sont abrogés, les articles 316, 354, 358, 374, 375, 377, 377 ter, 387, l'alinéa premier de l'article 388 ainsi que les articles 394, 398, 401, 402, l'alinéa premier de l'article 403 et l'alinéa deuxième de l'article 405 et remplacés par les dispositions suivantes :

Article 316 (nouveau) : La conservation de la propriété foncière comprend une administration centrale à Tunis et des directions régionales. Elle est chargée :

1 - D'établir les titres fonciers en exécution des jugements ordonnant l'immatriculation.

2 - De conserver les documents relatifs aux immeubles immatriculés.

3 - D'inscrire les droits et charges afférents à ces immeubles.

En outre, elle veille à la mise à jour des titres fonciers.

4 - De délivrer les titres de propriété, les certificats et autres documents.

5 - De rédiger les actes relatifs aux immeubles immatriculés conformément aux dispositions de l'article 377 bis du présent code.

Le conservateur de la propriété foncière peut déléguer sa signature à des agents relevant de l'administration centrale ou de la direction régionale de la propriété foncière.

Article 354 (nouveau) : La conservation de la propriété foncière procède à l'apposition de l'expression "annulation" sur les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation et les conserve à ses archives.

Toutefois, si ces actes concernent, outre l'immeuble immatriculé, un autre immeuble qui en est distinct, la conservation de la propriété foncière appose sur l'acte commun une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé en se référant au jugement d'immatriculation et le délivre aux intéressés.

Article 358 (nouveau) : La conservation de la propriété foncière procède à l'établissement d'un titre foncier pour tout immeuble immatriculé.

Ce titre doit comprendre le nom de l'immeuble, sa situation, sa contenance et sa consistance et sur lequel sont consignés tous les droits qui y sont afférents et soumis à publicité par le présent code.

1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 19 mars 2001.

Le plan reste annexé au titre foncier.

Chaque titre foncier porte un identifiant composé d'un numéro d'ordre et du nom du gouvernorat où est situé l'immeuble.

Article 374 (nouveau) : La transmission d'une hypothèque par subrogation ou tout autre mode doit être mentionnée dans le titre foncier.

Cette mention emporte au profit du cessionnaire ou subrogé le droit de disposer de l'inscription et d'en donner mainlevée.

A défaut de mention, la subrogation ou la radiation consenties par le créancier inscrit sont opposables au cessionnaire nanti de la créance.

Article 375 (nouveau) : Les actes authentiques et décisions judiciaires présentés à l'inscription sont déposés soit en original, soit en expédition, à la conservation de la propriété foncière.

S'il s'agit d'acte sous seing privé, une copie originale doit être présentée.

La conservation de la propriété foncière conserve les actes et les justificatifs relatifs aux demandes acceptées et remet les documents relatifs aux demandes refusées au déposant.

Article 377 (nouveau) : L'acte présenté à l'inscription doit indiquer ce qui suit :

1 - Concernant les parties à l'acte, il est précisé :

- Pour la personne physique :

Son identité conformément à l'extrait de l'état civil ou à la carte d'identité nationale, sa profession, son domicile et sa nationalité.

- Pour la personne morale :

Sa dénomination, son siège social, sa forme juridique, sa nationalité, son représentant légal, le numéro de son inscription sur le registre de commerce s'il s'agit d'une société, la date de la déclaration de constitution, le numéro de son visa légal et toute autre indication facilitant son identification s'il s'agit d'une association.

2 - Concernant l'objet de l'acte, il est précisé :

- Le nom de l'immeuble, sa contenance, sa consistance, le nombre de parcelles privatives, communes et indivises le constituant s'il est morcelé et les quote-parts s'il est dans l'indivision.

- L'identifiant du titre foncier, le numéro du titre de propriété et sa date s'il a été délivré.

- L'objet de l'inscription, les charges, les servitudes qui le grèvent ou qui en bénéficient, leurs références de dépôt dans le titre foncier, et ce, en précisant la date de l'inscription, le dépôt, le volume et le numéro.

Article 377 ter (nouveau) : Sous réserve des dispositions de l'article 377 (nouveau), le rédacteur des actes soumis à l'inscription sur le titre foncier doit :

1 - Tenir compte, dans la rédaction, des indications portées sur le titre foncier.

2 - Se référer dans la rédaction aux données indiquées dans un contrat-type qui sera fixé par décret.

3 - Mentionner dans l'acte ou convention qu'il a pris connaissance du titre foncier et qu'il a informé les parties de la situation juridique mentionnée sur le titre foncier et qu'il n'existe aucun empêchement légal à la rédaction.

4 - Apposer sa signature sur l'acte et y préciser ses nom, prénom, profession, adresse et le numéro de sa carte d'identité nationale.

5 - Présenter l'acte avec ses justificatifs, y compris le titre de propriété délivré au titulaire du droit, au receveur des finances et accomplir les formalités nécessaires pour l'inscription.

Il est responsable de tout manquement aux dispositions du présent article et aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'inscription. Toute stipulation contraire est sans effet.

Toute personne, dont les droits auraient subi un dommage par l'inobservation des dispositions du paragraphe précité, peut intenter une action en dommages-intérêts à l'encontre du rédacteur.

Article 387 (nouveau) : La conservation de la propriété foncière est tenue de délivrer, à celui qui le requiert, une copie du titre foncier ou un certificat de propriété prouvant la situation juridique du titre à la date de réception de la demande, ou un certificat de non-propriété et de lui permettre de consulter le titre foncier.

Toute demande doit être datée et signée par le requérant.

Si le requérant ne sait pas écrire, la réquisition est remplie gratuitement par la conservation de la propriété foncière.

Article 388 (paragraphe premier) : La conservation de la propriété foncière ne peut, sauf empêchement légal, ni refuser, ni retarder une inscription, radiation, réduction ou rectification d'inscription dûment demandée et ne peut ni refuser, ni retarder la délivrance de titre de propriété ou documents qu'elle conserve aux personnes qui y ont droit ou des certificats ou des copies des titres à toute personne qui les requiert.

Article 394 (nouveau) : Toute personne qui requiert une inscription, une radiation, réduction ou une rectification d'inscription présente au receveur de l'enregistrement, contre reçu, l'acte en autant d'exemplaires requis et les justificatifs nécessaires avec le titre de propriété s'il a été délivré.

Le receveur doit procéder à l'accomplissement des procédures d'enregistrement conformément aux dispositions du code des droits d'enregistrement et de timbre, à la perception des droits de la conservation de la propriété foncière et à la transmission des documents cités à la direction régionale de la propriété foncière compétente dans un délai maximum de sept jours à partir de leur réception.

Le receveur est tenu de transmettre les documents susvisés tout en respectant l'ordre de leur réception à la recette d'enregistrement.

En toute hypothèse, la formalité de l'inscription ne prend date qu'à la réception des documents par la conservation de la propriété foncière.

Sont exemptes des droits de la conservation de la propriété foncière, toutes les opérations d'inscription, radiation, rectification ou réduction requises par l'Etat pour son propre compte sur les immeubles et droits réels qui lui appartiennent.

Article 398 (nouveau) : L'inscription sur le titre foncier se fait successivement et indique :

- L'acte, sa date, les références de son enregistrement à la recette des finances et la nature de l'opération acceptée.

- L'identité de la partie dont les droits sont concernés par l'inscription.

- L'identité de la partie bénéficiaire de l'inscription.

- L'objet de l'inscription et ses références sur le titre foncier.

- Les charges et les servitudes qui grèvent l'immeuble ou qui en bénéficie.

- Le prix ou la valeur de l'opération, le taux d'intérêt et sa durée en ce qui concerne l'hypothèque.

- Les références du dépôt de l'inscription acceptée, le numéro et la date du titre de propriété annulé et remis.

Article 401 (nouveau) : Si le titre de propriété, concernant les titres mis à jour a été délivré, l'inscription n'aura lieu qu'après sa présentation.

Cette disposition ne s'applique pas aux jugements et actes administratifs à l'exception des actes conventionnels. La conservation de la propriété foncière procède à l'insertion desdits jugements et actes dans le titre foncier, mentionne sur ce dernier l'annulation de l'ancien titre et avise le propriétaire détenteur du titre par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'accomplissement de l'inscription tout en le convoquant pour remettre le titre en sa possession.

Le propriétaire qui ne répond pas à la demande de la conservation de la propriété foncière dans un délai d'un mois à partir de la date de sa réception de l'avis sera condamné à une amende de 1000 dinars sur rapport établi par la conservation de la propriété foncière et transmis au procureur de la République relevant du tribunal du lieu du défendeur.

La remise du titre de propriété à la conservation de la propriété foncière suspend toute poursuite ou exécution d'un jugement non-définitif.

Article 402 (nouveau) : L'Etat est responsable du préjudice résultant :

- 1) Du défaut de transmission des documents par le receveur de l'enregistrement, le retard ou le non-respect de l'ordre chronologique dans leur transmission à la conservation de la propriété foncière conformément aux dispositions de l'article 394 (nouveau) du présent code.

- 2) De l'omission sur les registres de la conservation de la propriété foncière des inscriptions régulièrement requises.

- 3) De l'omission sur les titres de propriété des mentions inscrites sur le titre foncier.

- 4) Du défaut de mention sur les titres fonciers des inscriptions affectant directement la propriété ou l'ensemble, dans les états ou certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins que la conservation de la propriété foncière ne se soit conformée exactement aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne

proviennent de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Article 403 (nouveau) paragraphe premier :
L'immeuble, à l'égard duquel la conservation de la propriété foncière aurait omis dans le titre foncier un ou plusieurs des droits inscrits qui devaient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité de l'Etat s'il y a lieu.

Article 405 (nouveau) paragraphe deuxième :

1- A toutes personnes qui auront falsifié, contrefait ou altéré les titres fonciers, les titres de propriété, états ou certificats délivrés par la conservation de la propriété foncière ou fait usage de documents ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés.

Art. 2. - Sont abrogées, les dispositions de l'article 364 bis du code des droits réels.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 17 avril 2001.

Zine El Abidine Ben Ali